

# Leif Dige 1 A/S

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

CVR-nr. 10564441

## Årsrapport for 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2018



Leif Peter Dige  
Dirigent

Leif Dige 1 A/S

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Leif Dige 1 A/S**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Leif Dige 1 A/S Hovedgaden 18, 1. 2970 Hørsholm
Telefon	45 45 76 52 38
E-mail	jd@ld1.dk
CVR-nr.	10564441
Stiftelsesdato	1. december 1986
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Jens Peter Hjørnholm Sørensen, Formand Allan Pettersson Philip Carsten Filipsen
<b>Direktion</b>	Leif Peter Dige, Adm. direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Slotsgade 19 3400 Hillerød

**Leif Dige 1 A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Leif Dige 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hørsholm, den 11. juni 2018

### **Direktion**



Leif Peter Dige  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**



Jens Peter Hjørnholm Sørensen  
Formand



Allan Petterson



Philip Carsten Filipsen

Leif Dige 1 A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, udvikling, finansiering, udlejning, leasing og anden dermed beslægtet virksomhed, herunder konsulent- og rådgivningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 61.930, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 21.542.654, og en egenkapital på kr. 6.398.632.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Leif Dige 1 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og autodrift.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav baseret på anerkendte mægleres vurdering af afkastsats.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Vedligeholdelsesomkostninger baseret på gennemsnitbetragtninger fra tidligere år.
- Der tale om både erhvervs- og boligejendomme.

Selskabets ejendomme er opdelt i 3 kategorier ud fra karakteristika for ejendomme, herunder afkastkrav og ejendommens beskaffenhed.

	<b>Kolding Bolig</b>	<b>Kolding Erhverv</b>
Afkastkrav	5,5%	5,5%
Tomgang	5-10%	Under 5%
Driftsomkostninger	20-25%	20-25%

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Depositum er afstemt til kontrakt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-342.237</b>	<b>-481.968</b>
Personaleomkostninger	1	-36.783	-342.326
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.600	-4.600
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.201.105
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383.620</b>	<b>-2.029.999</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		625.091	-950.459
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-14.201	134.886
Andre finansielle indtægter	2	36.383	24.912
Finansielle omkostninger	3	-359.435	-703.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>-95.782</b>	<b>-3.524.067</b>
Skat af årets resultat	4	157.712	531.282
<b>Årets resultat</b>		<b>61.930</b>	<b>-2.992.785</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		61.930	-2.992.785
<b>Resultatdisponering</b>		<b>61.930</b>	<b>-2.992.785</b>

Leif Dige 1 A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	4.322	8.922
Investeringsejendomme	6	6.500.000	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.504.322</b>	<b>6.508.922</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7, 8	12.299.182	11.602.936
Kapitalandele i associerede virksomheder	8, 9	0	11.614
Andre tilgodehavender		1.366.154	1.036.812
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.665.336</b>	<b>12.651.362</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.169.658</b>	<b>19.160.284</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.903	36.377
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.339	38.146
Udsudte skatteaktiver		912.548	754.836
Andre tilgodehavender		310.348	129.621
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.319.138</b>	<b>958.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.858</b>	<b>103.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.372.996</b>	<b>1.062.661</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.542.654</b>	<b>20.222.945</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	10	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	11	5.398.632	5.336.702
<b>Egenkapital</b>		<b>6.398.632</b>	<b>6.336.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.196.814	5.521.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.196.814</b>	<b>5.521.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		162.093	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.271	42.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.405.466	731.624
Gæld til associerede virksomheder		541.241	732.998
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.766.137	6.847.585
Periodeafgrænsningsposter		0	10.388
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.947.208</b>	<b>8.365.243</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.144.022</b>	<b>13.886.243</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.542.654</b>	<b>20.222.945</b>
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Ejerskab	14		
Nærtstående parter	15		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	22.265	318.126
Pensioner	8.804	17.542
Andre omkostninger til social sikring	5.714	6.658
	<u>36.783</u>	<u>342.326</u>
Selskabet har valgt ikke særskilt at oplyse gager og vederlag til ledelsen. Selskabet beskæftiger gennemsnitligt 1 person.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	36.383	24.912
	<u>36.383</u>	<u>24.912</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	23.575	31.618
Andre finansielle omkostninger	335.860	671.789
	<u>359.435</u>	<u>703.407</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Hensat til udskudt skat, regulering	-157.712	-558.366
Sambeskatningsbidrag	0	27.084
	<u>-157.712</u>	<u>-531.282</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	37.768	37.768
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>37.768</u>	<u>37.768</u>
Af- og nedskrivninger primo	-28.846	-24.246
Årets afskrivninger	-4.600	-4.600
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-33.446</u>	<u>-28.846</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.322</u>	<u>8.922</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.701.105	7.701.105
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>7.701.105</u>	<u>7.701.105</u>
Årets opskrivninger	-1.201.105	-1.201.105
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>-1.201.105</u>	<u>-1.201.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>

## Noter

	2017	2016
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	13.855.000	6.655.000
Tilgang i årets løb	0	7.200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.855.000</b>	<b>13.855.000</b>
Op- og nedskrivninger primo	-2.252.064	-1.303.248
Årets op- og nedskrivninger	696.246	-1.144.091
Op- og nedskrivninger direkte		195.275
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.555.818</b>	<b>-2.252.064</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.299.182</b>	<b>11.602.936</b>

**8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
DPI Properties A/S	Hørsholm	100,00	2.472.870	883.136
LD Ejendomme ApS	Hørsholm	100,00	9.826.310	-172.484
			<b>12.299.180</b>	<b>710.652</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
A good buy ApS	Hørsholm	27,50	-216.515	-258.747
			<b>-216.515</b>	<b>-258.747</b>

Følgende selskaber er tilknyttede virksomheder til selskabets tilknyttede virksomheder:

Hovedgaden 18 ApS  
Karens Minde Holliday ApS

Følgende selskaber er associerede virksomheder til selskabets tilknyttede virksomheder:

Komplementar St. Nicolas  
K/S St. Nicolas  
DK Second Chance Finance Ltd.  
Mørdrupvej 115 ApS

**9. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	567.621	567.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>567.621</b>	<b>567.621</b>
Opskrivninger primo	-556.007	-567.621
Årets resultat	-71.155	11.614
Modregnet i tilgodehavender	59.541	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-567.621</b>	<b>-556.007</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>11.614</b>

## Noter

	2017	2016
<b>10. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 11. Overført resultat

Saldo primo	5.336.702	8.316.229
Årets tilgang	710.421	-2.992.785
Overført fra binding	-625.091	13.258
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.422.032</b>	<b>5.336.702</b>

## 12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CKJ Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets investeringsejendom der er bogført til DKK 6.500.000 er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitut og panthaver for DKK 5.521.000.

Ejendommen er udbudt til salg gennem Colliers og udbudssummen er sat til DKK 6.500.000.

Der er ikke her ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 14. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

CKJ Holding ApS  
Hjemmehørende i Fredensborg kommune

MDF Holding ApS  
Hjemmehørende i Fredensborg kommune

Leif Dige 1 A/S

Noter

2017

2016

**15. Nærtstående parter**

CKJ Holding ApS  
Hovedgaden 18, 1.  
2970 Hørsholm  
Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

MDF Holding ApS  
Hovedgaden 18, 1.  
2970 Hørsholm  
Hovedanpartshaver